
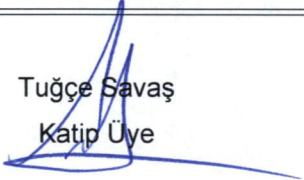



**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ATAEVLER BARIŞ MAHALLESİ,
1453 ADA, 3 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

 **DEVINGEN**

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Butim Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA
Tel: (0 224) 211 14 92 - Fax: (0 224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.Dİ: 294 004 7455


Saim LELONLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10531


Tuğçe Savaş
Katip Üye

Dilber Dereli
Katip Üye


Plan İşlem Numarası:
UİP-414,129

Nilüfer Belediye Meclisi'nin 07.10.2019
tarih ve 764 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Nilüfer İlçesi Belediye Başkanı


Turgay ERDEM
Mimar
Nilüfer Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
~~21.11.2019~~ tarih ve ~~1773~~ sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



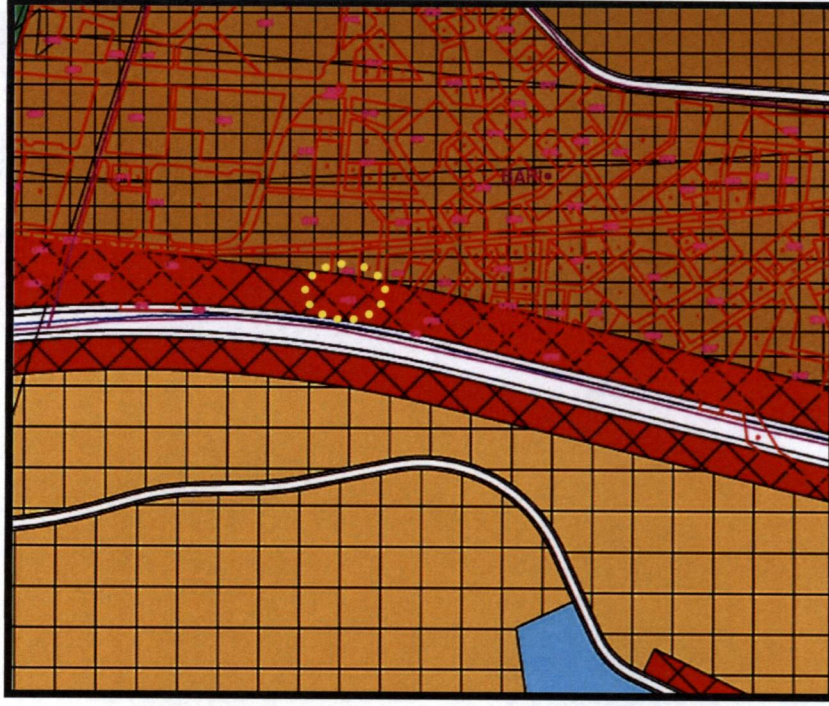


PLANLAMA ALANI YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

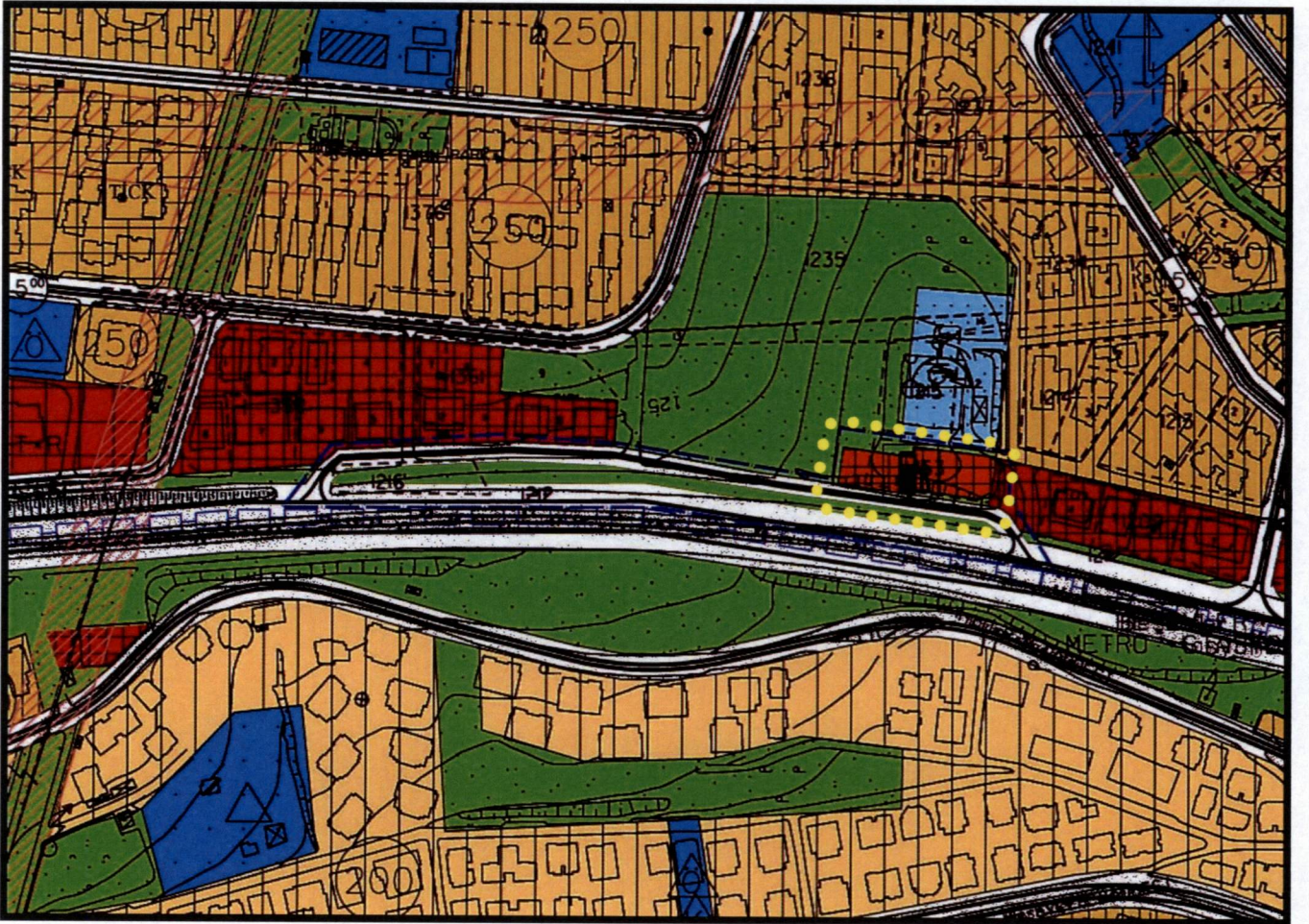
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 1453 ada 3 parsel ile kayıtlı taşınmaz;

- ✓ Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "***Diğer Ticaret Alanı***" olarak planlıdır.
- ✓ Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 485 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda "***Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı***" olarak planlıdır.
- ✓ Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planı'nda "***E:0.40, Yençok:6.50m. yapılaşma koşullu, İdari bina için Karayolu kamulaştırma sınırından itibaren 25m, doğu yönündeki yoldan 5m, arka cephesinden ise 3 m. yapı yaklaşma mesafesi tanımlı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı***" olarak planlıdır.

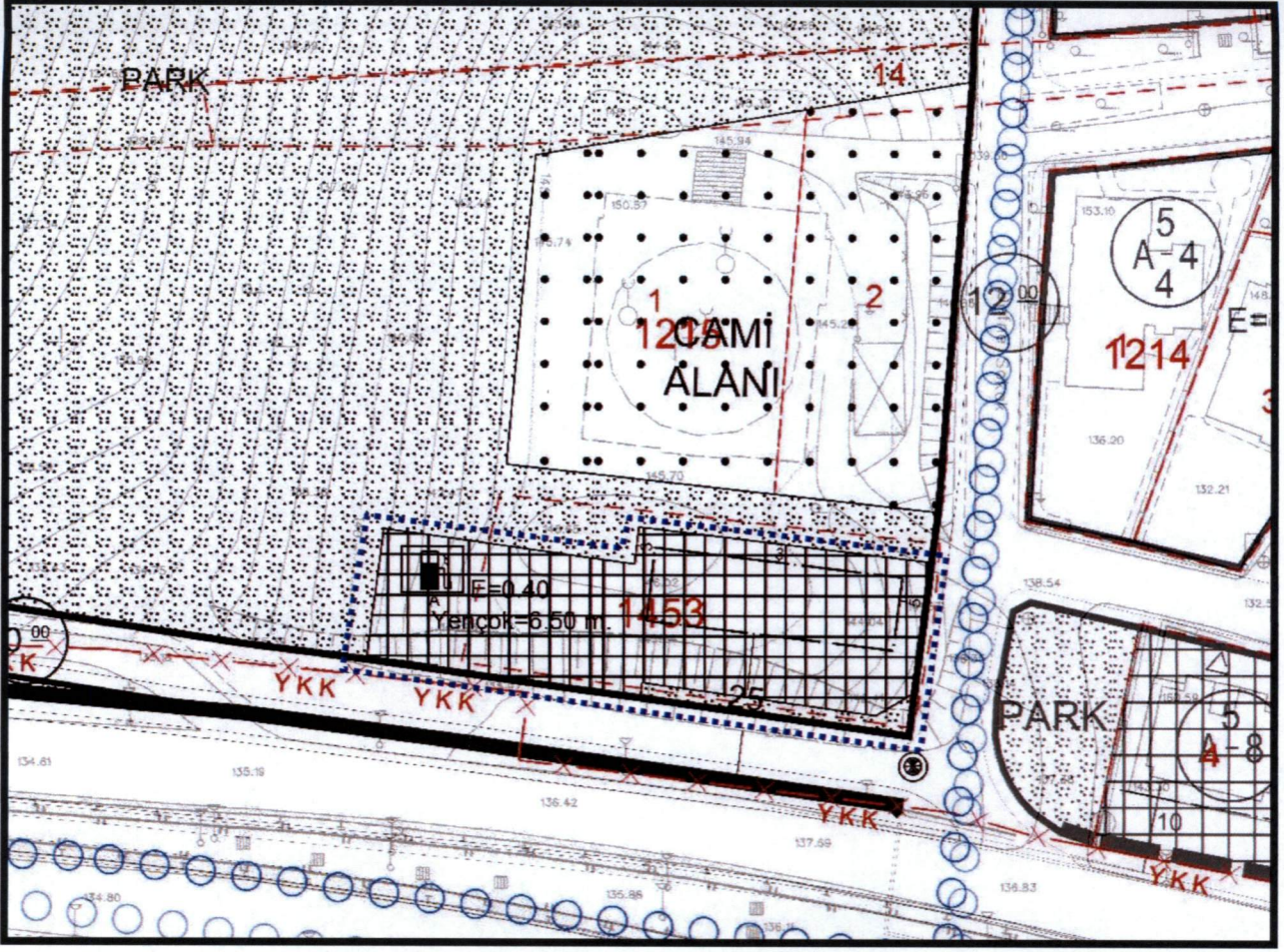


YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

7



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

PARSELE İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANINDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU, CNG OTOGAZ İSTASYONU, LPG OTOGAZ İSTASYONU YAPILABİLİR.
- 2- İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, KAFE, BÜFE, LOKANTA VE TİCARET BİRİMLERİ YER ALABİLİR.
- 3- KOT, PLANDA TANIMLANAN KOT ALMA NOKTASINDAN ALINACAKTIR.
- 4- SUBASMAN DAHİL YAPI YÜKSEKLİĞİ HİÇBİR ŞEKİLDE 6.50M'Yİ GEÇEMEZ.
- 5- TERAS ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. (YEŞİL ÇATI SİSTEMİ VEYA EKOLOJİK ÇATI SİSTEMİ YAPILMALIDIR.)
- 6- DİSPENSERLER (POMPA) VE KANOPI İÇİN İLGİLİ MEVZUATLARDA TANIMLI MESAFELER (TSE, YANGIN YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERE DAİR YÖNETMELİK vb.) DIŞINDA ÇEKME/YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TANIMLANMAMIŞTIR.
- 7- BURSA - İZMİR KARAYOLU'NUN KUZEY VE GÜNEY YAKALARINI YAYA OLARAK BİRBİRİNE BAĞLAMAK AMACIYLA YAPILACAK EKOLOJİK KÖPRÜ İÇİN MUVAFAKAT ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

9

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 1453 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planı'nda **“E:0.40, Yençok:6.50m. yapılaşma koşullu, İdari bina için Karayolu kamulaştırma sınırından itibaren 25m, doğu yönündeki yoldan 5m, arka cephesinden ise 3 m. yapı yaklaşma mesafesi tanımlı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”** olarak planlıdır.

(Önceden 1453 ada 1 parsel iken yapılan imar uygulaması ile parsel numarası 1453 ada 3 parsel olarak tescil edilmiştir.) Parsel üzerine henüz akaryakıt istasyonu inşa edilmemiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile parselde tanımlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, güney kısmındaki planlı Yeşil Alan bir miktar (185m²) büyültülmüş, azalan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ise parselin kuzeybatı yönünde aynı büyüklükte genişletilmiştir. İstasyon alanı değiştirilmemiştir. (2145,33m²). Akaryakıt alanında yapılması planlanan Market yapısının pompaların hemen kuzey kısmında yapılabilmesi için alanın şekil olarak daha kullanışlı olması gerekmektedir. Bu nedenle istasyona gelen müşterilerin kolaylıkla market alanına ulaşması açısından bu değişiklik uygun görülmüştür.

Planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu'nda Yençok yapılaşma şartı önceden 6.50m. olarak tanımlanmıştır. Akaryakıt ve Servis İstasyonu'nun daha iyi ve kaliteli hizmet verebilmesi için yürürlükteki imar planında tanımlı inşaat alanını kullanabilmesi gereklidir. Ancak planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonunda tanımlanan 0.40 Emsal alanı, mevcut çekme mesafelerinde kullanılamamaktadır. Emsalin kullanılabilmesi için, asma kat şeklinde uygulanmak üzere, yükseklik artırımına ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda yürürlükteki planda tanımlı yükseklik şartı 6.50m. iken, “Yençok:8.50m.” olacak şekilde düzenlenmesi gerekliliği doğmuştur. Bu nedenle “Subasman Dahil Yapı Yüksekliği Hiçbir Şekilde 6.50m'yi Geçemez.” şeklindeki plan notu yürürlükten kaldırılmıştır. Ayrıca parsel arka cephelerindeki çekme mesafelerinin kaldırılması gerekliliği doğmuştur. “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağından (Karayolu Kamulaştırma Hattından) 25 Metre, Diğer yollardan 5 Metre Çekme Mesafesi Tanımlanmıştır. Yan ve Arka Bahçelerde Çekme Mesafesi Şartı Aranmaz.” şeklinde plan notu ilave edilmiştir. Böylelikle Akaryakıt İstasyonu, parselin hemen kuzeyinde planlı Cami Alanı kotunun altında kaldığından, Cami silueti de bu durumdan etkilenmeyecektir. Cami Alanı istinat duvarı ile ayrılarak üst kotta yer alacaktır.

BBŞBMK: 30.10.2018/2639 onay tarihli yapılan plan değişikliği ile parsele ilişkin “Bursa - İzmir Karayolu'nun kuzey ve güney yakalarını yaya olarak birbirine bağlamak amacıyla yapılacak ekolojik köprü için muvafakat şartı aranmayacaktır.” şeklinde diğer notlara ilave edilerek, onaylanmıştır. Plan değişikliği kapsamında ele alınacak bir diğer konu olarak; parselde plan notu ile tanımlı ve Akaryakıt İstasyonu Alanınının cephe aldığı Bursa - İzmir Karayolu'nun kuzey ve güney

9

yakalarını yaya olarak birbirine bağlamak amacıyla yapılması planlanan ekolojik köprü'ye ihtiyaç olmadığı tespit edilmiştir. Daha önce belediye tarafından yapılmış bir üst geçit çalışması olmuş ancak açılan dava sonucu bu plan değişikliği iptal olmuştur. (Mahkeme kararı ektedir.)Fonksiyon olarak Akaryakıt İstasyonu'nun böyle bir yaya bağlantısına ihtiyacı olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca planlı Akaryakıt İstasyonu'nun güneydoğu yönünde ve yaklaşık 75m. mesafede Beşevler Metro İstasyonu durağına ait alt geçit bulunmaktadır. Söz konusu alt geçit, aynı işlevi gören, 24 saat açık, yaşlı ve engelliler için faal mekanik asansör tesisatına sahiptir. Bu nedenle yaya ulaşımı rahatlıkla sağlanmaktadır. Bursa İzmir Karayolu'nun güneyinde kalan kısmında mevcut başka bir Cami bulunmaktadır. Bu nedenle Cami kullanımı ile ilgili olarak ayrıca bir ulaşım bağlantısına ihtiyaç bulunmamaktadır. Bu gerekçelerin yanı sıra Akaryakıt İstasyonu'nun ön kısmında böyle bir yaya geçidinin yer alması, Akaryakıt İstasyonundaki güvenlik kontrolünün sağlanması açısından da uygun olmayacaktır. Dolayısı ile plan hükümlerinden bu yaya geçidi ile ilgili olan maddenin kaldırılması gerekliliği doğmuştur.

Plan değişikliği kapsamında "Teras Çatı Yapılması Zorunludur. (Yeşil Çatı Sistemi veya Ekolojik Çatı Sistemi Yapılmalıdır.)" şeklinde plan notu düzenlenmiştir. Ancak bu notun kaldırılarak mimari çalışmalarda çatı şeklinin serbest bırakılması talep edilmektedir. Dolayısı ile bu notun kaldırılması gerekli görülmüştür.

Bu değişikliklere ek olarak, yapılacak Akaryakıt İstasyonu'nun eğimli bir alanda olmasından dolayı istinat duvarları mesafelerinin ayarlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafesi içerisinde kazı ve dolgu yapılabilmesine ilişkin plan notu ilavesi gerekmiştir. Ayrıca yapılacak istinat duvarının Akaryakıt İstasyonu güvenliği açısından olduğu kadar, estetik anlamda da parselin kuzeyinde Yeşil Alan olarak planlı alan içerisinde düzenlenebilmesine yönelik plan notu ilave edilmesi gerekli görülmüştür.

Akaryakıt alanında yıkama ve yağlama fonksiyonlarının da bulunması talep edilmektedir. Bu nedenle parselde çekme mesafeleri içerisinde yıkama ve yağlama fonksiyonları bulunabilmesine yönelik plan notu ilave edilmesi de gerekli görülmüştür. Yönetmelik gereği bir sıkıntı bulunmamaktadır. Ancak yine de bu notun ilave edilmesi gerekli görülmüştür.

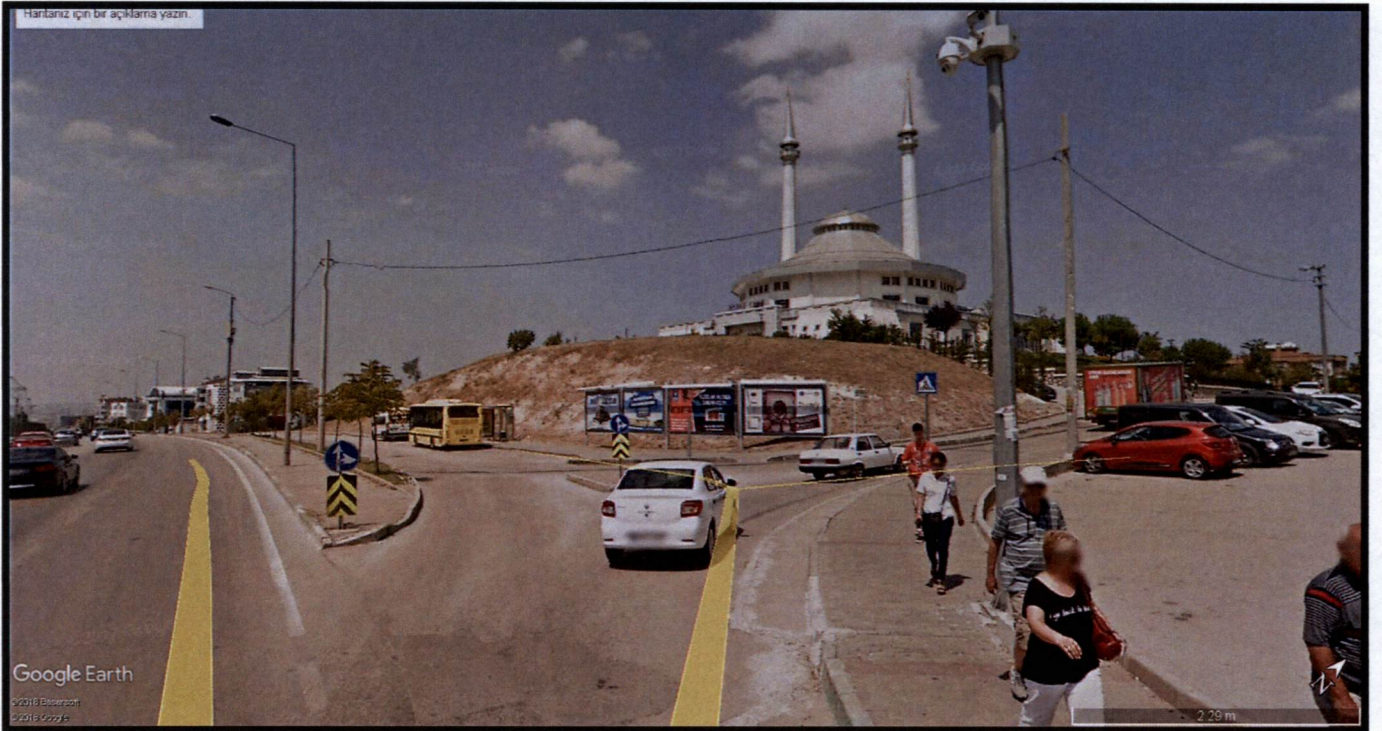
Akaryakıt alanında, Dispenserlerin (Akaryakıt pompalarının) ve Kanopinin de çekme mesafesi içerisinde konumlanabilmesine yönelik plan notu ilave edilmesi gerekliliği doğmuştur.

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)
1453/1	2145.33

ALAN KULLANIMI 1/1000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	2145.33	2145.33	0.00
YEŞİL ALAN	332.50	332.50	0.00
PLANLAMA ALANI TOPLAMI	2477.83	2477.83	0.00

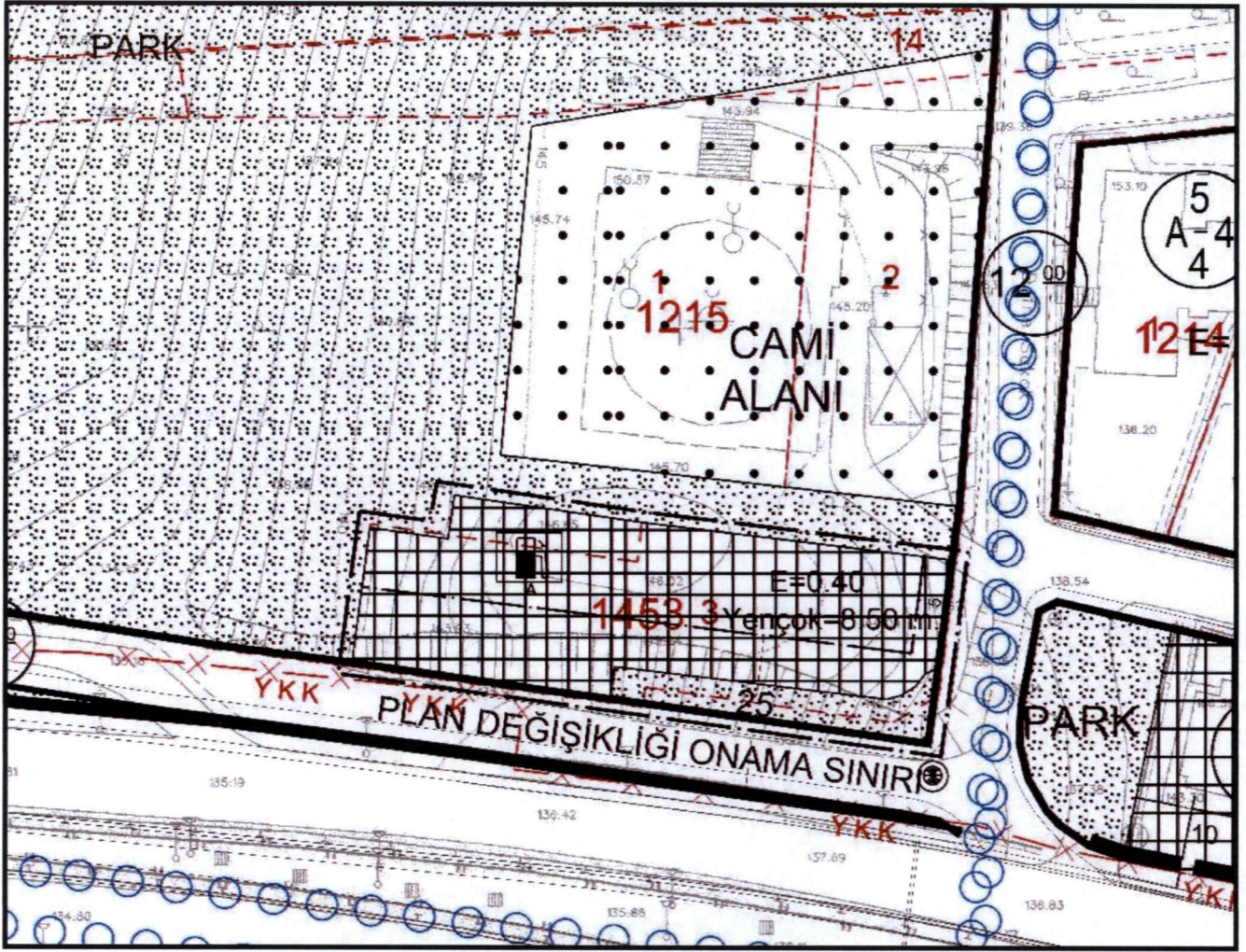
ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



8



8



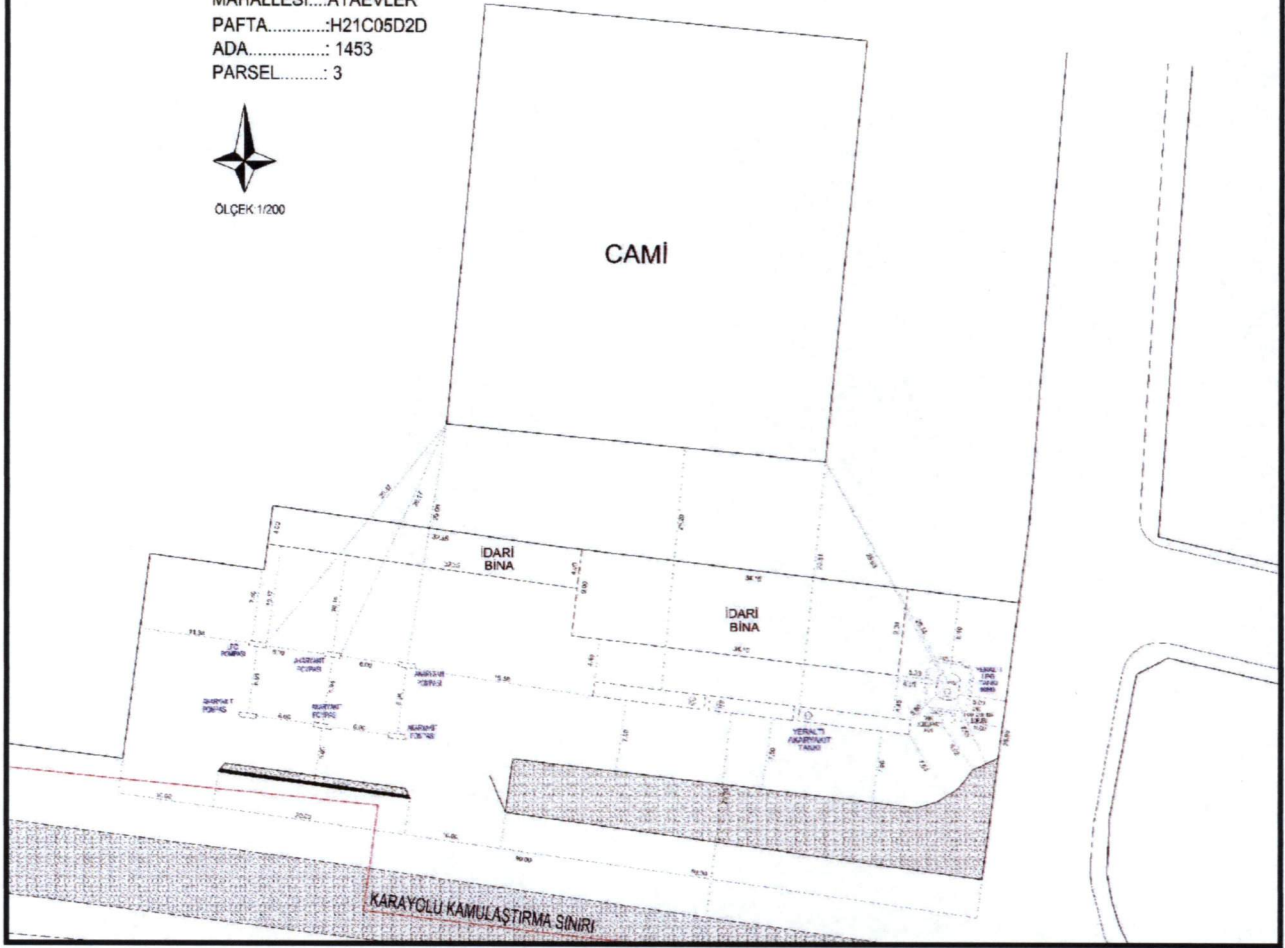
ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ATAEVLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

VAZİYET PLANI

İLİ.....BURSA
İLÇESİ.....NİLÜFER
MAHALLESİ...ATAEVLER
PAFTA.....H21C05D2D
ADA.....1453
PARSEL.....3



ÖLÇEK 1/200



ATAEVLER BARIŞ MAHALLESİ, 1453 ADA, 3 PARSELDE PLANLI AKARYAKIT TESİSİNE İLİŞKİN VAZİYET PLANI ÖRNEĞİ

TSE LPG Sıvılaştırılmış Petrol Gazları İkmal İstasyonu Karayolu Taşıtları İçin Emniyet Kuralları, TSE Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri ve BBŞB İtfaiye Daire Başkanlığı Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri'ne göre vaziyet planındaki akaryakıt tankları, akaryakıt dispenserleri, LPG tankı, LPG dispenser, tank havalandırma borusu ve tank doldurma ağzının emniyet mesafeleri değerlendirilmiştir.

- **“TSE LPG Sıvılaştırılmış Petrol Gazları İkmal İstasyonu Karayolu taşıtları için Emniyet kuralları” na göre;** LPG Tankının (tank anma su kapasitesi 3-10m³) emniyet mesafeleri TSE’ne göre emniyet valfinden itibaren ölçülmesi gerekmektedir. **LPG Tankının yer altı akaryakıt tankına** minimum mesafesi ve **kendi arsa sınırına** olan minimum mesafesi 5’er metre olarak belirtilmiştir. LPG Tankının yer altı akaryakıt tankına 5,60m. ve kendi arsa sınırına olan minimum mesafesi 6,18metre olarak ölçülmüştür. **LPG Tankının idari binaya** olan minimum mesafesi de 5m.olarak tanımlanmıştır. Söz konusu Akaryakıt Tesisinde yer alan LPG tankı ise İdari binaya 5,33m. mesafede yer almaktadır. **LPG tankı emniyet valfinden Karayoluna mesafesi** ise 5m. olarak tanımlanırken, 6.18m. olarak ölçülmüştür. **LPG Tankının topluma açık binalara** olan uzaklığı 26m. olarak belirlenmiştir. LPG tankının emniyet valfinden kuzeydeki ibadet yapısına olan mesafesi ise 26.14m. olarak ölçülmüştür. **LPG tankı ve LPG dispenseri** arasındaki mesafe LPG TSE tablosunda 5m. olarak tanımlanırken, vaziyet planında 70,85 olarak ölçülmüştür. **LPG tankı ve akaryakıt dispenseri** arasındaki mesafe ise 5m. olarak tanımlanırken 55,32 m. olarak ölçülmüştür. **LPG dispenseri ve Akaryakıt dispenseri** arasındaki minimum mesafe 6m. olarak tanımlanmış ve 6m.-6,94m. olarak uygulanmıştır. **LPG dispenseri ve akaryakıt tankı** arasındaki minimum mesafe ise TSE tablosuna göre minimum 5m. olması gerekirken, vaziyet planına göre minimum 34.16m. ölçülmüştür. **LPG dispenserinin idari binaya olan** mesafesi ise minimum 5m. olması gerekirken, vaziyet planında 10,17m. olarak ölçülmüştür. **LPG dispenserinin topluma açık olan binalara** olan minimum mesafesi 16m.olarak belirlenirken, vaziyet planına göre 29,37m. olarak ölçülmüştür. **LPG dispenserinin Karayoluna ve kendi arsa sınırına** olan mesafesi de minimum 5’er metre olarak tanımlanmıştır. Vaziyet planına göre LPG dispenseri Karayoluna 13,44metre ve kendi arsa sınırına minimum 7.50m. mesafede yer almaktadır.

BBŞB İtfaiye Daire Başkanlığı Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri yönetmeliğine göre ise, LPG Tankının tank dış cidarlarından olmak üzere, topluma açık yerlere mesafesi 25m. olarak tanımlanmıştır. Söz konusu LPG tankının dış cidarlarından kuzey yönündeki İbadet Alanına mesafesi ise 25.03m. olarak ölçülmüştür. **LPG Tankının şehiriçi karayoluna** minimum mesafesi 5m. olarak tanımlanmıştır. Bu mesafe LPG tankı dış cidarlarından itibaren vaziyet planına göre minimum 5m.dir. Aynı yönetmeliğe göre **LPG Tankının tank dış cidarlarından olmak üzere komşu arsa sınırına** olan minimum mesafesi 7.5m. olarak tanımlanmıştır. Söz konusu LPG tankının komşu arsa

9

sınırına olan mesafesi ise 8,1m. ve 7,53 m. olarak ölçülmüştür. LPG Tankının idari binaya olan mesafesi minimum 2m. olarak tanımlanmış, vaziyet planında ise bu mesafe 4,15m. olarak ölçülmüştür.

LPG dispenserinin idari binaya olan mesafesi minimum 6m. olması gerekirken, vaziyet planında 10,17m. olarak ölçülmüştür. **LPG dispenserinin topluma açık olan binalara** olan minimum mesafesi 25m.olarak belirlenirken, vaziyet planına göre 29,37m. olarak ölçülmüştür. **LPG dispenserinin şehiriçi Karayoluna** olan mesafesi 6m. ve **komşu arsa sınırına** olan mesafesi de minimum 7,5 metre olarak tanımlanmıştır. Vaziyet planına göre LPG dispenserini şehiriçi Karayoluna 13,44metre ve komşu arsa sınırına minimum 7.50m. mesafede yer almaktadır.

Bu doğrultuda LPG Tankı ve LPG dispenserini tüm standartları sağlamaktadır.

- **Yeraltı Akaryakıt Tanklarının “TSE Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri”** ne göre **dağıtım birimlerine** olan minimum mesafesi 2m. belirlenmiş, vaziyet planına göre bu mesafe 18,58metredir. **Tanklar arası mesafe** 0,5m. olarak belirlenmiş ve aynen uygulanmıştır. **Yeraltı Akaryakıt Tanklarının idari binaya** olan minimum mesafesi 2metre olarak belirlenmiş, 4,45 m. olarak uygulanmıştır. **Yeraltı Akaryakıt Tanklarının komşu arsa sınırına** olan mesafesi minimum 3m. olarak belirlenmiştir. Yeraltı Akaryakıt Tankları güneydeki komşu parselde 7,5m. ve kuzeydeki komşu parselde ise 13,45m. konumlanmaktadır. **Yeraltı Akaryakıt Tanklarının komşu arsa sınırı içerisindeki binalara** minimum mesafesi ise 10metre olarak tanımlanmaktadır. Yeraltı Akaryakıt Tankları kuzey kısımdaki komşu parselde yer alan ibadet yapısına olan mesafesi 25.20 ve 25,51 m. olarak ölçülmüştür.

Yeraltı Akaryakıt Tanklarının “BBŞB İtfaiye Daire Başkanlığı Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri” ne göre ise **dağıtım birimlerine** olan minimum mesafesi 2m. belirlenmiş, vaziyet planına göre bu mesafe 18,58metredir. **Tanklar arası mesafe** 0,5m. olarak belirlenmiş ve aynen uygulanmıştır. **Yeraltı Akaryakıt Tanklarının idari binaya** olan minimum mesafesi 2metre olarak belirlenmiş, 4,45m. olarak uygulanmıştır. **Yeraltı Akaryakıt Tanklarının komşu arsa sınırına** olan mesafesi minimum 7,5m. olarak belirlenmiştir. Yeraltı Akaryakıt Tankları güneydeki komşu parselde 7,5m. ve kuzeydeki komşu parselde ise 13,45m. mesafede konumlanmaktadır. **Yeraltı Akaryakıt Tanklarının topluma açık yerlere** minimum mesafesi ise 25 metre olarak tanımlanmaktadır. Yeraltı Akaryakıt Tankları kuzey kısımdaki

komşu parselde yer alan ibadet yapısına olan mesafesi 25.20 ve 25,51 m. olarak ölçülmüştür. **Yeraltı Akaryakıt Tanklarının şehiriçi karayoluna** minimum mesafesi 5m. olarak tanımlanmıştır. Bu mesafe vaziyet planına göre 9,56m.dir.

Bu doğrultuda Yeraltı Akaryakıt Tankları tüm standartları sağlamaktadır.

- **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) “TSE Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri”** ne göre **yeraltı akaryakıt tanklarına** olan minimum mesafesi 2m. belirlenmiş, vaziyet planına göre bu mesafe 18,58metredir. **Pompalar arası mesafe** 6m. olarak belirlenmiş ve aynen uygulanmıştır. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) tank havalandırma borusu ve tank doldurma ağzına mesafesi** minimum 6’şar metre olarak tanımlanmıştır. Bu mesafeler vaziyet planına göre 55,93metredir. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) idari binaya** olan minimum mesafesi 7,5metre olarak belirlenmiş, 10.16 m. olarak uygulanmıştır. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) komşu arsa sınırına** olan mesafesi 7.5m. olarak uygulanır, vaziyet planına göre bu mesafe 7,5m. olarak uygulanmıştır. **Akaryakıt Pompalarının Tesis dışı yollara mesafesi** ise yerleşim birimleri içinde kalan akaryakıt tesisleri için 7.5m. olarak uygulanmaktadır. Ancak söz konusu mesafe “yola olan sınıra en az 1m. yüksekliğinde ve 2m. eninde toprak veya 1m. yükseklikte ve 35cm. eninde betonarme bir duvar tesis edilmesi durumunda (giriş-çıkışlar hariç olmak üzere) yerleşim birimleri için 4m. olarak alınır” ifadesine istinaden vaziyet planında 6m. mesafe olarak uygulanmıştır. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) komşu arsa sınırı içerisindeki binalara** minimum mesafesi ise 15metre olarak tanımlanmaktadır. Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) kuzey kısımdaki komşu parselde yer alan ibadet yapısına olan mesafeleri ise 25.08m.-26.17m.-29.37metre olarak ölçülmüştür.

Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) “BBŞB İtfaiye Daire Başkanlığı Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri” ne göre ise **tank havalandırma borusu ve tank doldurma ağzına mesafesi** minimum 6’şar metre olarak tanımlanmıştır. Bu mesafeler vaziyet planına göre 55,93metredir. **Pompalar arası mesafe** 6m. olarak belirlenmiş ve aynen uygulanmıştır. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) idari binaya** olan minimum mesafesi 6metre olarak belirlenmiş, 10,16m. olarak uygulanmıştır. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri) komşu arsa sınırına** olan mesafesi minimum 7,5m. olarak belirlenmiştir. **Akaryakıt Pompaları (Dağıtım Birimleri)**

kuzeydeki komşu parselde minimum 7,5m. mesafede konumlanmaktadır. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri)** topluma açık yerlere minimum mesafesi ise 25 metre olarak tanımlanmaktadır. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri)** kuzey kısımdaki komşu parselde yer alan ibadet yapısına olan mesafesi 25.08m.-26.17m.-29.37metre olarak ölçülmüştür. **Akaryakıt Pompalarının (Dağıtım Birimleri)** şehirci karayoluna minimum mesafesi 5m. olarak tanımlanmıştır. Bu mesafe vaziyet planına göre 61,28m.dir.

Bu doğrultuda Akaryakıt Pompaları (Dağıtım Birimleri) tüm standartları sağlamaktadır.

- **Tank havalandırma borusu ve tank doldurma ağzının BBŞB İtfaiye Daire Başkanlığı Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri'ne ve TSE Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafelerine göre değerlendirilmesi ise aşağıdaki gibidir;**

Tank havalandırma borusunun akaryakıt pompasına olan minimum mesafesi 6m. olarak tanımlanmıştır. Vaziyet planına göre bu mesafe 55,92metredir. **Tank havalandırma borusunun Tank doldurma ağzına olan mesafesi** min. 1m. olması gerekmektedir. Bu mesafe aynen uygulanmıştır. **Tank havalandırma borusunun idari binaya** olan mesafesi 5m. olarak tanımlanmıştır. Vaziyet planına göre bu mesafe 7.05m.dir. **Tank havalandırma borusunun komşu arsa sınırına** olan mesafesi 5 metre olarak tanımlanmış, uygulamada min. 5,06m.-12,45m. olarak ölçülmüştür. **Tank havalandırma borusunun şehirci karayoluna** 3metre mesafede olması gerekmektedir. Tank havalandırma borusu şehirci karayoluna 5 metre mesafede konumlandırılmıştır. **Tank havalandırma borusunun topluma açık yerlere olan mesafesi** min.25m. olarak tanımlanmıştır. Tank havalandırma borusunun topluma açık yerlere olan minimum mesafesi 29,41m.dir.

Tank doldurma ağzının akaryakıt pompasına olan minimum mesafesi 6m. olarak tanımlanmıştır. Vaziyet planına göre bu mesafe 54,62metredir. **Tank doldurma ağzının Tank havalandırma borusuna olan mesafesi** min. 1m. olması gerekmektedir. Bu mesafe aynen uygulanmıştır. **Tank doldurma ağzının idari binaya** olan mesafesi 5m. olarak tanımlanmıştır. Vaziyet planına göre bu mesafe 5.95m.dir **Tank doldurma ağzının komşu arsa sınırına** olan mesafesi BBŞB İtfaiye Daire Başkanlığı Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafeleri'ne göre 5 metre olarak, TSE Akaryakıt Servis İstasyonlarında Uygulanacak Asgari Emniyet Mesafelerine göre ise minimum 1metre olarak

tanımlanmıştır. Uygulamada ise minimum mesafe 5,82m.-14,45m. olarak ölçülmüştür. **Tank doldurma ağzının şehirci karayoluna 5 metre mesafede olması gerekmektedir.** Tank havalandırma borusu şehirci karayoluna 6.31 metre mesafede konumlandırılmıştır. **Tank doldurma ağzının topluma açık yerlere olan mesafesi min.25m. olarak tanımlanmıştır.** Tank havalandırma borusunun topluma açık yerlere olan minimum mesafesi 28,7m.dir.

Bu doğrultuda Tank havalandırma borusu ve Tank doldurma ağzı tüm standartları sağlamaktadır.

9

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ataevler Barış Mahallesi sınırlarında kain ve tapunun H21C05D2D pafta, 1453 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak, 1/1000 Ölçekli Ataevler Uygulama İmar Planı'nda değişiklik hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile **parselde tanımlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, güney kısmındaki planlı Yeşil Alan bir miktar büyültülmüş, azalan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ise parselin kuzeybatı yönünde aynı büyüklükte genişletilmiştir.** İstasyon alanı değiştirilmemiştir. (2145,33m²) Akaryakıt Alanında tanımlı Yençok değeri, 6.50metre iken, **“Yençok:8.50metre”** olarak düzenlenmiştir. **Parselde tanımlı çekme mesafelerinden arka bahçe mesafesi (kuzey ve batı yönündekiler) kaldırılmış,** Yol Koruma Kuşağından itibaren 25metre ön bahçe, doğu yönündeki taşıt yolundan ise 5m. çekme mesafesi değiştirilmemiştir.

Parsele ilişkin olarak plan hükümlerinde tanımlı **“Bursa - İzmir Karayolu'nun kuzey ve güney yakalarını yaya olarak birbirine bağlamak amacıyla yapılacak Ekolojik köprü için muvafakat şartı aranmayacaktır.”** şeklindeki plan notu yürürlükten kaldırılmıştır.

“Dispenserler (Pompa) ve Kanopi İçin İlgili Mevzuatlarda Tanımlı Mesafeler (TSE, Yangın Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Dair Yönetmelik vb.) Dışında Çekme/Yapı Yaklaşma Mesafesi Tanımlanmamıştır” şeklindeki plan notu yürürlükten kaldırılmıştır.

“Subasman Dahil Yapı Yüksekliği Hiçbir Şekilde 6.50m'yi Geçemez.” şeklindeki plan notu yürürlükten kaldırılmıştır.

“Teras Çatı Yapılması Zorunludur. (Yeşil Çatı Sistemi Veya Ekolojik Çatı Sistemi Yapılmalıdır.) şeklindeki plan notu yürürlükten kaldırılmıştır.

Plan hükümlerine bazı plan notları ise ilave edilmiştir;

“- Ön, yan ve arka bahçe mesafesi içerisinde +/- 0.00 kotuna kadar kazı ve dolgu yapılabilir. - yıkama ve yağlama üniteleri çekme mesafesi içerisinde yer alabilir.” – “Dispenserler (pompa), kanopi ve yıkama - yağlama üniteleri çekme mesafesi içerisinde yer alabilir.” - “1453 ada 3 parsel ile 1215 ada 1-2 parseller (Akaryakıt İstasyonu ile Cami Alanı) arasında kalan Yeşil Alanda, arazi kotunda düzenleme yapılabilir ve gerekiyorsa istinat duvarı yapılabilir. Hazırlanacak istinat duvarı projeleri Nilüfer Belediyesi'nin ilgili birimlerince uygun görülmesinden sonra istinat duvarları inşa edilir.” – “Akaryakıt İstasyonu ile Cami Alanında kalan Yeşil Alanda arazi kotunda yapılacak düzenlemeler ile ilgili gerekli tüm güvenlik, yapısal önlemler parsel maliki tarafından alınacaktır.” – “Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanında Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağından (karayolu kamulaştırma hattından) 25 metre, diğer yollardan 5 metre çekme mesafesi tanımlanmıştır. Yan ve arka bahçelerde çekme mesafesi şartı aranmaz.” – “Söz konusu parsele ilişkin avan proje Nilüfer Belediyesi İmar ve Bayındırlık

9

Komisyonu'nca onaylanmadan ruhsat verilemez." plan notları parsele ilişkin plan hükümlerine ilave edilmiştir.

Parsele ilişkin bütün plan hükümleri aşağıdaki şekli ile düzenlenmiştir. İptal olan ve ilave olan plan hükümleri aşağıdaki şekilde gösterilmiştir;

PARSELE İLİŞKİN YENİDEN DÜZENLENEN PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANINDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU, CNG OTOGAZ İSTASYONU, LPG OTOGAZ İSTASYONU YAPILABİLİR.
- 2- İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, KAFE, BÜFE, LOKANTA VE TİCARET BİRİMLERİ YER ALABİLİR.
- 3- KOT, PLANDA TANIMLANAN KOT ALMA NOKTASINDAN ALINACAKTIR.
- 4- ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ İÇERİSİNDE +/- 0.00 KOTUNA KADAR KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.
- 5- YIKAMA VE YAĞLAMA ÜNİTELERİ ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE YER ALABİLİR.
- 6- DISPENSERLER (POMPA), KANOPI VE YIKAMA - YAĞLAMA ÜNİTELERİ ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE YER ALABİLİR.
- 7- 1453 ADA 3 PARSEL İLE 1215 ADA 1-2 PARSELLER (AKARYAKIT İSTASYONU İLE CAMİ ALANI) ARASINDA KALAN YEŞİL ALANDA, ARAZİ KOTUNDA DÜZENLEME YAPILABİLİR VE GEREKİYORSA İSTİNAT DUVARI YAPILABİLİR. HAZIRLANACAK İSTİNAT DUVARI PROJELERİ NİLÜFER BELEDİYESİ'NİN İLGİLİ BİRİMLERİNCE UYGUN GÖRÜLMESİNDEN SONRA İSTİNAT DUVARLARI İNŞA EDİLİR.
- 8- AKARYAKIT İSTASYONU İLE CAMİ ALANINDA KALAN YEŞİL ALANDA ARAZİ KOTUNDA YAPILACAK DÜZENLEMELER İLE İLGİLİ GEREKLİ TÜM GÜVENLİK, YAPISAL ÖNLEMLER PARSEL MALİKİ TARAFINDAN ALINACAKTIR.
- 9- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞINDAN (KARAYOLU KAMULAŞTIRMA HATTINDAN) 25 METRE, DİĞER YOLLARDAN 5 METRE ÇEKME MESAFESİ TANIMLANMIŞTIR. YAN VE ARKA BAHÇELERDE ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
- 10- SÖZ KONUSU PARSELE İLİŞKİN AVAN PROJE NİLÜFER BELEDİYESİ İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU'NCA ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

- ~~- DISPENSERLER (POMPA) VE KANOPI İÇİN İLGİLİ MEVZUATLARDA TANIMLI MESAFELER (TSE, YANGIN YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERE DAİR YÖNETMELİK vb.) DIŞINDA ÇEKME/YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TANIMLANMAMIŞTIR.~~
- ~~- SUBASMAN DAHİL YAPI YÜKSEKLİĞİ HİÇBİR ŞEKİLDE 6.50M'Yİ GEÇEMEZ.~~
- ~~- TERAS ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR (YEŞİL ÇATI SİSTEMİ VEYA EKOLOJİK ÇATI SİSTEMİ YAPILMALIDIR.)~~
- ~~- BURSA - İZMİR KARAYOLU'NUN KUZEY VE GÜNEY YAKALARINI YAYA OLARAK BİRBİRİNE BAĞLAMAK AMACIYLA YAPILACAK EKOLOJİK KÖPRÜ İÇİN MUVAFAKAT ŞARTI ARANMAYACAKTIR.~~

Saygılarımla arz ederim.

9